CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 106.541 du 14 mai 2002

A.65.393/XIII-2059

En cause : 1. **LEBICHOT** Marguerite-Christiane,

2. **RENARD** Marcel,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

**la Députation permanente du
Conseil provincial du Luxembourg.**

Partie intervenante :

la Société anonyme I.T.M. BELGIUM,

ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE
et Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 septembre 1995 par Marguerite-Christiane LEBICHOT et Marcel RENARD qui demandent l'annulation du permis de bâtir un centre commercial "INTERMARCHE" sur un terrain situé rue Victor Libert, cadastré section A, n° 979p, à Marche-en-Famenne, accordé par la députation permanente du conseil provincial du Luxembourg, en date du 8 juin 1995, à la société anonyme I.T.M. BELGIUM;

Vu l'arrêt n° 57.024 du 13 décembre 1995 accueillant les requêtes en intervention introduite par la société anonyme I.T.M. BELGIUM dans les procédures

en suspension et en annulation, et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 8 mars 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 17 septembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 octobre 2001;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me Fr. BOON, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur adjoint;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. La S.A. I.T.M. BELGIUM a fait l'acquisition, à une date non précisée par les parties, d'un terrain à Marche-en-Famenne, situé à l'angle formé par la rue Victor Libert et le chemin Saint-Martin, cadastré section A, n° 979p, d'une superficie de 42 ares et 56 centiares, en vue d'y construire un centre commercial "INTERMARCHE".

Au plan de secteur de Marche-La Roche, la partie du terrain qui longe le chemin Saint-Martin figure en zone d'habitat, la partie restante figurant en zone de service.

Le bien est contigu à la parcelle cadastrée section A, n° 965f dont une partie (d'une superficie de 33 ares et 57 centiares), figurant au plan de secteur en zone d'habitat, a fait l'objet d'un permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Marche-en-Famenne le 29 septembre 1987, aux consorts LAMBERT. La décision de permis de lotir précise expressément que la demande de permis était relative au bien "cadastré section A, n° 965f". Les prescriptions urbanistiques du permis de lotir désignent expressément le "terrain cadastré section A, n° 965f" et précisent que la superficie lotie est de 33 ares et 57 centiares. L'avis du fonctionnaire délégué donné sur la demande de permis de lotir le 22 septembre 1987 précise également que la demande est "relative au lotissement sis à Marche cadastré Son A, n° 965f (superficie totale : - Nombre de lots : un)".

La parcelle cadastrée section A, n° 965f a fait l'objet, le 30 janvier 1990, d'un acte de division en deux lots de la manière décrite au plan de lotissement y annexé :

- un lot d'environ neuf ares quarante-six centiares destiné à être vendu;
- le surplus du terrain restant la propriété de Marie-Jeanne LAMBERT et Marie-Paule LAMBERT.

2. Le bien litigieux a appartenu auparavant en indivision à Marie-Jeanne LAMBERT (épouse de J. MAES) et Marie-Paule LAMBERT (épouse de A. GOETHALS) depuis 1971.

Par un acte du 4 janvier 1990 reçu par le notaire BEQUET, le bien a été vendu par les précitées à Georges HANIN. L'acte mentionne que le bien a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 suivant lequel "Compte tenu de la destination des zones par rapport au plan de secteur (zone de remise et zone d'habitat), la parcelle reprise en rubrique peut en principe servir à la construction d'un hall-garage comme souhaité (...)", ainsi que "d'un permis de lotir délivré en date du vingt-neuf septembre mil neuf cent quatre-vingt-sept (...)".

3. Le 12 décembre 1991, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Marche-en-Famenne délivre à la S.A. ETABLISSEMENTS GEORGES HANIN un permis de bâtir relatif à la construction, sur la parcelle litigieuse, d'un bâtiment comprenant des ateliers, une salle d'exposition et des bureaux. L'avis favorable du fonctionnaire délégué relativement à ce projet, daté du 6 décembre 1991, est motivé comme suit :

" (...)

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

EMET L'AVIS SUIVANT : (Dispositif) AVIS FAVORABLE

Le projet s'inscrivant en partie en zone de Service, les volumes des bureaux et réception se situant en zone d'habitat.
Cependant, les parements seront réalisés en brique de type «vieille famenne» (brun rougeâtre) pour les bureaux et un bardage gris moyen pour l'atelier.
De plus, une zone tampon de 5 m. de hauteur minimum sera constituée par des basses et hautes futaies d'essence régionale, à condition que la végétation soit suffisamment dense pour masquer l'immeuble depuis les lots voisins".

Par un courrier du 25 août 1992, le fonctionnaire délégué, répondant à une demande de renseignement émanant d'un voisin, Paul DUMONT, époux de la première requérante, et relative à ce même projet, estime que "il apparaît bien que le permis de lotir délivré aux consorts LAMBERT en date du 29/09/87 ne concerne que la parcelle cadastrée n° 965f" mais que "cependant, la parcelle cadastrée n° 979p est reprise dans le dossier du permis de lotir en qualité de zone d'extension de ce même lotissement" et "qu'il y aura donc lieu préalablement à toute demande de permis de bâtir de nous faire parvenir une demande de permis de lotir modificatif du lotissement précité, en conformité avec les articles 227 et suivants du Code wallon apportant des nouvelles prescriptions au(x) nouveau(x) lot(s) concerné(s)".

A la suite d'une faillite, ce permis n'a pas été mis en oeuvre et le bien a été acquis par la S.A. I.T.M. BELGIUM.

4. Une première demande de permis de bâtir tendant à la construction, sur le terrain litigieux, d'une surface commerciale, est déclarée irrecevable par le fonctionnaire délégué le 17 mai 1993, en raison du fait que le dossier n'était pas complet. A cette occasion, le fonctionnaire délégué propose de remanier le projet en ce qui concerne l'implantation, le volume, l'architecture, les matériaux et les accès.

5. Une seconde demande de permis de bâtir tendant à la construction d'une surface commerciale alimentaire d'environ 1000 mètres carrés est introduite par la S.A. I.T.M. BELGIUM le 7 octobre 1994.

Il résulte du plan d'implantation initial que la construction projetée est située en majeure partie sur la parcelle cadastrée section A, n° 979p. Une partie de la construction projetée (environ 3 mètres) et un des deux accès prévus sur le chemin

Saint-Martin sont implantés sur la parcelle anciennement cadastrée section A, nº 965f qui a fait l'objet du lotissement LAMBERT. Il semble que cela résulte d'une erreur de l'auteur du projet.

Une enquête publique est organisée du 20 novembre 1994 au 6 décembre 1994, au cours de laquelle quatre réclamations sont introduites, au nombre desquelles figurent celle du second requérant et celle de Paul DUMONT, précité. Ces réclamations portaient notamment sur l'implantation projetée dans une zone couverte par le permis de lotir, les risques d'encombrement du chemin Saint-Martin déjà fréquenté par de nombreux écoliers du Collège des Franciscains et les habitants de la cité sociale, les risques d'insécurité pour les écoliers, la rupture du bon aménagement de la zone de caractère résidentiel et le peu d'emplacements de parking prévus par la S.A. I.T.M. BELGIUM.

6. Le collège des bourgmestre et échevins de Marche-en-Famenne émet, le 12 décembre 1994, un avis favorable sur la demande de permis pour autant que :

" 1.- Vu les avis contradictoires des 6.12.91 et 25.8.92 de l'Administration de l'Urbanisme concernant l'existence d'un lotissement à cet endroit, le Collège lui laisse le soin de trancher à ce sujet (voir courrier de Monsieur DUMONT en annexe).

2.- Malgré la présence d'égouts Chemin Saint-Martin, un dégraisseur, un débourbeur et un filtre bactérien soient placés avant le raccordement au réseau d'égouttage communal.

3.- L'avis du Service Régional d'Incendie soit respecté.

4.- Une autorisation socio-économique et un permis d'exploiter soient obtenus.

5.- Préalablement à son placement, toute enseigne ait fait l'objet d'un permis de bâtir".

7. Le 7 février 1995, le fonctionnaire délégué émet, sur la demande, l'avis suivant :

" J'ai l'honneur de vous renvoyer, en annexe, le dossier relatif à l'objet cité sous rubrique.

Le projet présenté ne répond pas aux plans et prescriptions urbanistiques du lotissement précité sur le point suivant :

article 2 destination : «Cette zone est réservée à la construction d'habitations unifamiliales privées»

Le projet présenté situe l'implantation de la demande sur un terrain soumis aux prescriptions du lotissement précité non périmé. De plus, le plan en ce qui concerne une majorité du terrain à front de la rue V. Libert attribue une destination de zone d'extension future destinée au lotissement.

En conclusion, une demande de modification préalable des prescriptions et du plan du lotissement devra être sollicitée et autorisée avant toute demande de permis de bâtir.

J'attire l'attention du demandeur sur le caractère succin(c)t du dossier notamment plan d'implantation dans un rayon de 50.00 m conformément aux articles 204 & 205 du Code Wallon (de l')Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

En conséquence, vu l'article 43 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine annexé à l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14.05.1984 (M.B. du 25.05.1984) portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'Urbanisme et à l'Aménagement du Territoire et applicable à la Région Wallonne, votre Collège ne peut délivrer le permis de bâtir au prénommé. A cet effet il conviendra d'utiliser le formulaire D annexé au Code précité (art. 301)".

8. A la suite de cet avis, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis de bâtir par un arrêté du 13 février 1995.

Le 9 mars 1995, la S.A. I.T.M. BELGIUM introduit un recours contre cette décision auprès de la députation permanente du conseil provincial du Luxembourg.

9. Par courrier du 29 mars 1995, le collège des bourgmestre et échevins informe la députation permanente de sa décision du 27 mars 1995 d'approuver les arguments développés par le demandeur du permis dans son recours quant au fait que le terrain n'est pas compris dans le périmètre du lotissement LAMBERT, et de "faire remarquer que lors du premier examen du dossier, il avait demandé que toutes les façades de l'immeuble dont question soient réalisées en brique de teinte locale et que l'accès au parking via le chemin Saint-Martin soit supprimé". Ce second point n'est pas confirmé par les pièces du dossier administratif et, en particulier, l'avis favorable conditionnel émis par le collège des bourgmestre et échevins en sa séance du 12 décembre 1994 reproduit ci-dessus, qui ne mentionne pas la condition de supprimer un des accès.

10. En sa séance du 10 avril 1995, le collège des bourgmestre et échevins décide de retirer sa décision de refus du 13 février 1995 et de délivrer le permis motivé par un avis favorable conditionnel de l'urbanisme.

11. Par un courrier du 12 avril 1995, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine informe le collège des bourgmestre et échevins que, à la suite d'un réexamen du dossier, elle estime qu'il y a lieu de faire application de l'article 42 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vigueur à l'époque (CWATUPa) "pour autant que le

bâtiment projeté s'implante exclusivement sur la parcelle cadastrée section A, numéro 979p", et lui transmet l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué.

12. Le 9 mai 1995, le collège des bourgmestre et échevins de Marche-en-Famenne retire ses deux décisions du 10 avril 1995 au motif qu'à la suite de l'introduction du recours auprès de la députation permanente contre la décision de refus du 13 février 1995, "seule cette autorité a pouvoir de décision". Le même jour, l'administration communale de Marche-en-Famenne transmet à la partie intervenante une note intitulée "Remarques du collège des bourgmestre et échevins relatives au dossier I.T.M. S.A.". Il ne semble pas que cette note ait été transmise à la députation permanente.

13. Les plans n^{os} 2 et 3 modifiés, en vue de tenir compte des conditions formulées par le fonctionnaire délégué dans son second avis, sont transmis à la députation permanente le 1er juin 1995.

Il résulte de ces modifications que le projet est désormais implanté exclusivement sur la parcelle cadastrée section A, n^{o} 979p, ce qui implique que la superficie du terrain est réduite d'environ un quart.

De la comparaison des plans initiaux avec les plans modifiés, il apparaît que la nature, la destination et la surface des locaux ne sont pas modifiées.

Quant à l'aspect extérieur du bâtiment à construire, il est modifié par l'apport d'un parement en briques de ton rouge brun sur les façades latérale gauche et arrière (au lieu des panneaux de béton cellulaire initialement prévus), le déplacement de certaines portes ou fenêtres, et le rehaussement de 50 centimètres du volume à deux versants conformément au souhait formulé par le fonctionnaire délégué dans son second avis.

Enfin, en ce qui concerne les abords de la construction projetée, les deux accès prévus initialement par le chemin Saint-Martin, dont un était situé sur le terrain voisin, sont supprimés et remplacés par un accès unique par la rue Victor Libert. En outre, le nombre de places de parking passe de 83 à 68.

14. L'avis du fonctionnaire délégué du 12 avril 1995 est transmis à la députation permanente par télécopie du 8 juin 1995. Le même jour, la députation permanente annule la décision du collège des bourgmestre et échevins du 13 février

1995, et accorde le permis demandé. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est rédigée comme suit :

" Vu la lettre du 09 mars 1995 transmise sous pli recommandé postal du 10 mars 1995 parvenu le 13 mars 1995 dans les Services de la Députation permanente par laquelle Maître France GUERENNE de l'Association d'avocats «HAUMONT-SCHOLASSE et PAQUES», ayant ses bureaux Office Park du Stocquoy, à Wavre en appelle, au nom de la S.A. «I.T.M. BELGIUM», Avenue des Bassins, 70 à 7000 MONS de la décision de refus du permis de bâtir prise à son égard le 13 février 1995 par le Collège échevinal de Marche-en-Famenne;

Attendu que le refus du permis a été notifié au représentant de la demanderesse : M. P. BADOT le 20 février 1995 par l'administration communale de Marche-en-Famenne et qu'en conséquence le recours est recevable puisqu'il a été introduit dans la forme prescrite endéans le délai légal de 30 jours à partir de la notification;

Attendu que la requérante sollicite de la part de la Députation permanente le permis de bâtir requis à la construction d'une surface commerciale de type magasin Intermarché sur le terrain Commune de Marche-en-Famenne, Rue Victor LIBERT cadastré section A - n° 979p suivant les 3 plans dessinés le 17 octobre 1994 par l'auteur du projet, l'architecte J-PH MOTQUIN du Bureau Groupe A3 sous le numéro de dossier 94M16;

Vu les photographies des lieux et les plans du bâtiment projeté;

Attendu que le Collège échevinal de Marche-en-Famenne, après avoir fait procéder à une enquête de publicité du 20 novembre 1994 au 06 décembre 1994 suivant les dispositions du Code wallon organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir a recueilli des lettres d'observations ou d'oppositions de diverses personnes et a émis le 12 décembre 1994, sur la demande de permis introduite le 07 octobre 1994, un avis favorable pour autant que :

« 1. Vu les avis contradictoires des 06.12.1991 et 25.08.1992 de l'Administration de l'Urbanisme concernant l'existence d'un lotissement à cet endroit, le Collège lui laisse le soin de trancher à ce sujet (voir courrier de Monsieur DUMONT en annexe).

2. Malgré la présence d'égouts Chemin Saint-Martin, un dégraisseur, un débourbeur et un filtre bactérien soient placés avant le raccordement au réseau d'égouttage communal.

3. L'avis du Service Régional d'Incendie soit respecté (rapport du 2 décembre 1994).

4. Une autorisation socio-économique et un permis d'exploiter soient obtenus.

5. Préalablement à son placement toute enseigne ait fait l'objet d'un permis de bâtir».

Attendu que le Collège échevinal de Marche-en-Famenne a dû néanmoins refuser le 13 février 1995 à la S.A. «I.T.M. BELGIUM» le permis sollicité compte tenu de l'avis défavorable formulé le 07 février 1995 par le Fonctionnaire délégué de la Direction d'Arlon de l'aménagement du territoire et du logement libellé comme suit :

« Le projet présenté ne répond pas aux plans et prescriptions urbanistiques du lotissement précité sur le point suivant :

Article 2 destination : "Cette zone est réservée à la construction d'habitations unifamiliales privées".

Le projet présenté situe l'implantation de la demande sur un terrain soumis aux prescriptions du lotissement précité non périmé. De plus, le plan en ce qui concerne une majorité du terrain à front de la rue V. Libert attribue une destination de zone d'extension future destinée au lotissement.

En conclusion, une demande de modification préalable des prescriptions et du plan du lotissement devra être sollicitée et autorisée avant toute demande de permis de bâtir.

J'attire l'attention du demandeur sur le caractère succin(c)t du dossier notamment plan d'implantation dans un rayon de 50.00 m conformément aux articles 204 et 205 du Code wallon (de l')aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

En conséquence, vu l'article 43 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine annexé à l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14.05.1984 (M.B. du 25.05.1984) portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire et applicable à la Région wallonne, votre Collège NE PEUT délivrer le permis de bâtir au prénommé. A cet effet, il conviendra d'utiliser le formulaire D annexé au Code précité (art. 201)».

Vu le courrier du 29 mars 1995 réf MR/105.95/MR par lequel l'administration communale de Marche-en-Famenne transmet une copie des documents composant le dossier de la demande de permis de bâtir en cause;

Vu l'avis émis le 27 mars 1995 au sujet du recours de la firme requérante suivant lequel le Collège échevinal confirme l'avis favorable conditionnel émis précédemment, prend en compte les arguments développés par le Conseil de la requérante démontrant que le terrain pour lequel la demande de permis a été introduite n'est pas inscrit dans le périmètre du lotissement «LAMBERT» mais fait cependant remarquer que lors d'un premier examen du dossier il avait été demandé que toutes les façades de l'immeuble soient réalisées en briques de teinte locale et que l'accès au parking via le Chemin Saint Martin soit supprimé;

Attendu qu'à la suite du recours introduit par la S.A. «I.T.M. BELGIUM» le Fonctionnaire délégué a adressé le 12 avril 1995 au Collège échevinal de Marche-en-Famenne, un avis rectificatif précisant que l'article 42 du C.W.A.T.U.P. était d'application pour autant que le bâtiment projeté soit implanté exclusivement sur la parcelle cadastrée section A n° 979p; considérant que cet avis doit, en conséquence, être considéré comme «avis conforme» puisque le terrain n'est pas situé dans le périmètre du lotissement;

Attendu que le Collège échevinal qui a réceptionné cet avis était dessaisi de tout pouvoir de décision car la firme «I.T.M.» avait exercé son droit de recours auprès de la Députation permanente qui devenait «ipso facto» seul organe capable de décision en la matière;

Considérant que cet avis était rédigé comme suit et qu'il y a lieu que la Députation permanente fasse siennes les remarques destinées par erreur au Collège échevinal de Marche-en-Famenne :

« Attendu que le bâtiment projeté est situé approximativement pour moitié en zone de service et pour moitié en zone d'habitat au plan de secteur de Marche;

Attendu que le projet propose une volumétrie adaptée au quartier, notamment par la réalisation d'un volume à double versant de toiture, de type traditionnel, en rapport avec les voiries existantes;

Attendu que le projet présenté empiète sur la parcelle voisine cadastrée "ex" 965f, et qu'il y a lieu de revoir notre avis du 07.02.1995;

J'émets un avis favorable pour autant que les conditions suivantes soient d'application :

1) l'implantation du bâtiment soit revue en faisant glisser le volume vers le sud, de plus ou moins 4.90 m de façon à établir la façade arrière Nord-Nord-Ouest à 1,90 m de la limite parcellaire de la propriété Lambert anciennement cadastrée 965f, actuellement portant comme dénomination cadastrale, suite au lotissement réalisé par le permis de lotir en 1987 (29.09.1987) les numéros 965h et 965g;

2) l'élévation Nord-Nord-Ouest sera réalisée parallèlement à cette même limite;

3) les façades latérale gauche et arrière soient réalisées dans un parement identique au volume à deux versants de toiture, à savoir, brique de ton brun-rougeâtre uni, de type "vieille Famenne";

4) le volume à deux versants soit rehaussé de 0,50 m afin d'assurer une hiérarchie plus nette entre ce volume et la volumétrie à toiture plate;

5) étant donné la modification de l'implantation du projet, ceci afin de l'installer entièrement sur la parcelle 979p, non soumise à permis de lotir, les accès et les parcages prévus sur la parcelle ex 965f n'appartenant pas au demandeur, sont supprimés, ainsi qu'une partie des emplacements de parcage prévus côté Sud.

Dès lors, une demande de modification du permis de bâtir devra être sollicitée dans le mois suivant la date de délivrance du présent permis à délivrer par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

Cette demande de modification proposera un nouveau plan d'aménagement des abords comprenant la réalisation des emplacements de parcage en nombre suffisant ainsi que la redéfinition des accès;

La zone de parking devra prévoir :

1) des pavés de béton de ton gris clair ou beige;

2) un ensemble de végétaux (buissons et feuillus haute et moyenne tige, agrémentant la zone centrale de parking);

3) de plus, un espace tampon boisé de moyenne futaie en feuillus d'essences indigènes, sera constitué dans la zone comprise entre la limite Est et la façade latérale Est du bâtiment.

Cet avis annule et remplace l'avis émis en date du 07.02.1995.

Je rappelle que le non-respect des conditions d'un permis de bâtir, entraîne la non-validité de celui-ci».

Attendu que, par son rapport de ce jour, réf 8/25/PB2888/SH/md, M. le Fonctionnaire délégué de la Direction d'Arlon de l'aménagement du territoire et du logement confirme, vis-à-vis de la Députation permanente la teneur de l'avis conforme du 12 avril 1995 adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins de Marche-en-Famenne;

Vu le rapport du 28 avril 1995 réf D.S.T. 725.32.95/VC par lequel M. le Premier Conseiller technique au département des Services techniques transmet l'avis émis par le Bureau de l'aménagement du territoire - PHP/;

Attendu que par sa lettre du 9 mars 1995, le Conseil de la requérante a demandé à être entendu par la Députation permanente en compagnie des représentants de la firme et de l'architecte, qu'ils ont été invités à comparaître par lettres du 15 mai 1995 ainsi que toutes les parties intéressées;

Attendu qu'il a été procédé le 18 mai 1995 à l'audition des responsables de la firme «I.T.M.» : M^{me} Jacqueline PAULUS et M. Alacci DEWOLF et du Conseil de la requérante : M^{me} France GUERENNE du Cabinet HAUMONT, en présence de M. PIAVAUX représentant du Département des Services techniques de la Province de Luxembourg, le Collège échevinal de Marche-en-Famenne et le Fonctionnaire délégué de la Direction d'ARLON n'étant pas représentés;

Attendu que, lors de l'audition, des plans modifiés le 17 mai 1995 par l'auteur du projet ont été présentés à la Députation permanente aux fins de vérifier la conformité de ces plans numérotés n^{o} 2 et n^{o} 3 «modifiés et mis à jour le 17 mai 1995» par rapport aux conditions formulées le 12 avril 1995 par le Fonctionnaire délégué et confirmées ce 08 juin 1995;

Attendu qu'en comparant les plans ayant fait l'objet du refus du permis de bâtir et l'avis favorable conditionnel précité, il y a lieu de confirmer les remarques suivantes :

1) Le bâtiment sera implanté à 1,90 m de la limite parcellaire de la propriété LAMBERT, et son élévation sera parallèle à cette limite.

2) Les façades latérale gauche et arrière seront réalisées dans un parement de briques de ton brun-rougeâtre, type «vieille Famenne», comme le volume à double versant de toiture.

3) Ce dernier volume sera rehaussé de 0,5 mètre.

4) Les deux accès à l'établissement, prévus par le Chemin Saint-Martin, sont supprimés et remplacés par un seul accès, rue Victor Libert, coin N-N-0.

5) Les modifications d'implantation et d'accès induisent une réduction du nombre d'emplacements de parcage de voiture, de 83 (dont deux pour handicapés) à 68 répartis comme suit :

- de 1 à 13 en lieu et place des N^{os} 52 à 70 (Nord);
- les n^{os} 71 à 81, en vis-à-vis le long du bâtiment, sont supprimés;
- les nouveaux n^{os} 14 à 26 obliques, remplacent les n^{os} 1 à 19 le long de la rue Victor Libert;
- les nouveaux n^{os} 27 à 46 (au centre) remplacent les n^{os} 20 à 51;
- les nouveaux n^{os} 47 à 68 avec accès central remplacent l'espace vert le long du chemin Saint-Martin, avec zone tampon le long de ce dernier.

6) La zone de parking comprendra :

- des pavés de béton de ton gris clair ou beige;
- un ensemble de végétaux : buissons et feuillus haute et moyenne tige, en partie centrale;
- le terrain non occupé entre la façade Est du bâtiment et la limite parcellaire (1,90 m) sera planté d'une haie vive de feuillus d'essences régionales;
- le solde non bâti (Nord-Est) sera boisé de moyenne futaie en feuillus d'essences indigènes»;

Attendu que les conditions initialement formulées par le Collège échevinal le 12 décembre 1994 doivent être maintenues;

Attendu que les modifications aux bâtiments et aux zones d'accès et de parking permettent une bonne intégration de l'immeuble commercial dans le quartier; que les remarques des opposants, sont ainsi rencontrées du point de vue architectural : utilisation de briques locales type «Vieille Famenne» zones de parking en pavés de béton, plantations diverses d'essences régionales etc ...;

Attendu que l'appréciation des moins-values éventuelles des constructions existantes ne relève pas de la compétence de la Députation agissant en qualité d'organe de recours mais bien de celle des tribunaux civils;

Attendu que la situation dans un quartier habité doit obliger les utilisateurs des voiries à une prudence extrême et que les limitations de vitesse légales y sont d'application;

Considérant que les plans n° 2 et n° 3 «modifiés et mis à jour le 17 mai 1995 conformément aux présentes dispositions annulent et remplacent les plans 2 et 3 précédemment établis le 17 octobre 1994;

Pour ces motifs;

Vu l'article 52 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1984 portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et au patrimoine et applicable à la Région wallonne,

ARRETE :

Article 1er : Le recours de la S.A. «I.T.M. BELGIUM» est recevable et fondé.

Le refus du permis de bâtir du 13 février 1995 émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins de Marche-en-Famenne pris sur base des plans nos 1, 2 et 3 dessinés le 17 octobre 1994 est annulé.

Le permis de bâtir sollicité par ladite Société lui est délivré suivant le plan n° 1 dessiné le 17 octobre 1994 et suivant les plans nos 2 et 3 mis à jour le 17 mai 1995 et conformes aux remarques du Fonctionnaire délégué.

Les conditions définies le 12 décembre 1994 par le Collège échevinal sont également imposées :

a) placement d'un dégraisseur, un déboucheur et un filtre bactérien avant le raccordement au réseau d'égouttage communal;

b) respect de l'avis formulé le 2 décembre 1994 par le Service Régional d'Incendie;

c) obtention des diverses autorisations requises : permis d'exploitation, autorisation socio-économique, déversement d'eaux usées etc ...

d) tout placement d'une enseigne ou d'autres installations non autorisées actuellement doit faire l'objet, le cas échéant d'un permis de bâtir complémentaire.

(...)".

Cette décision a été notifiée à chacun des requérants par un courrier daté du 3 juillet 1995 et envoyé par voie de recommandation postale le même jour;

Considérant que le premier moyen est "pris de l'excès de pouvoir, par la violation des articles 2 et 43 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,
en ce que le permis litigieux autorisant un centre commercial a été délivré sur une parcelle sise en partie dans le périmètre d'un lotissement, en l'occurrence le lotissement LAMBERT, autorisé par permis de lotir du 29 septembre 1987;
que l'acte de vente de cette parcelle, dressé le 4 janvier 1990 par le notaire D. BEQUET, substituant le notaire J.-P. DECLAIRFAYT, mentionne ainsi explicitement que «le bien vendu a fait l'objet d'un permis de lotir délivré en date du 29 septembre 1987»;
alors que la nature même d'un lotissement ainsi que les prescriptions de celui-ci excluent que soit autorisée une surface commerciale dans son périmètre;
qu'en effet, un lotissement est destiné exclusivement à la vente des parcelles destinées à l'habitation; qu'il en va ainsi, en l'espèce, puisque les prescriptions mentionnent que la zone est réservée à la construction d'habitations unifamiliales";

Considérant que le projet initial situait l'implantation de la construction litigieuse en partie dans les limites du lotissement LAMBERT; que la question qui se pose est de savoir si la parcelle cadastrée section A, n° 979p sur laquelle, à la suite de la modification du plan d'implantation initial, la totalité de la construction projetée doit être implantée, est couverte par le lotissement autorisé;

Considérant que le permis de lotir accordé le 29 septembre 1987 par le collège des bourgmestre et échevins de Marche-en-Famenne concerne un "terrain cadastré section A, n° 965f (...) d'une superficie lotie (de) 33a 57ca"; que, par acte notarié du 30 janvier 1990, "une parcelle de terrain sise à front de la rue Saint-Martin, cadastrée ou l'ayant été section A, n° 965/F/ Partie d'une contenance d'environ vingt-deux ares trente-deux centiares" est divisée en deux lots, l'un d'environ neuf ares quarante-six centiares destiné à être vendu, et le surplus du terrain restant la propriété des comparantes;

Considérant que sur le plan annexé au permis de lotir un terrain situé pour partie le long de la rue V. Libert et pour une autre partie le long de la rue Saint-Martin est entouré sur trois côtés (dont deux sont constitués par lesdites rues) de traits qui, selon la légende, délimitent "l'extension du lotissement" et est cadastré 979p; qu'au nord dudit terrain, un autre terrain qui jouxte la rue Saint-Martin, est entouré sur ses quatre côtés de traits qui, selon la légende, délimitent "le lotissement"; que le côté sud de ce terrain, qui est mitoyen au côté nord du premier terrain cité (979p), est donc tracé comme étant la limite du lotissement; qu'enfin, le terrain ainsi intégralement délimité comme étant le lotissement (cadastré 965f pie) est lui même subdivisé en deux lots, l'un de 9 ares et 46 centiares, l'autre représentant approximativement 24 ares, qui correspondent aux deux lots mentionnés dans l'acte notarié du 30 janvier 1990;

Considérant que dans la partie sud du terrain subdivisé en deux lots, et donc à l'intérieur du périmètre marqué par des traits signifiant "limite du lotissement", se trouvent écrits les mots "zone d'extension du lotissement" sur le plan; qu'ainsi, le plan contient une contradiction puisque, d'une part, sur un terrain cadastré 965f pie comprenant deux lots et délimité comme étant le lotissement, il est écrit sur le lot non bâti "zone d'extension de lotissement" et que sur le terrain situé au sud, cadastré 979p, il n'est rien mentionné mais les traits qui le délimitent sont censés marqués la limite de l'extension du lotissement;

Considérant que, par un acte notarié du 4 janvier 1990, est vendue "une parcelle de terrain à bâtir sise au coin de la rue Victor Libert et de la rue Saint-Martin, cadastrée au l'ayant été section A, n° 979p pour une contenance d'après cadastre de quarante-deux ares cinquante-six centiares tenant ou ayant tenu auxdites rues ..."; que cette parcelle y est décrite comme ayant fait l'objet d'un "permis de lotir délivré en date du vingt-neuf septembre mil neuf cent quatre-vingt-sept";

Considérant que le terrain concerné par le projet litigieux est celui qui est situé à l'angle des rues Victor Libert et Saint-Martin, qui a fait l'objet de l'acte notarié précité du 4 janvier 1990 et qui, sur le plan, est délimité par les traits censés marquer la limite de l'extension du lotissement; que, toutefois, ces traits sont erronés car, d'une part, la mention en toutes lettres "zone d'extension de lotissement" figure sur une parcelle constituant l'un des deux lots du terrain situé plus au nord et cadastré 965f pie et sis exclusivement le long de la rue Saint-Martin et, d'autre part, les références expressément citées dans les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ("terrain cadastré section A, n° 965f (...) superficie lotie 33a 57ca") et dans l'acte notarié du 30 janvier 1990 établissant l'acte de division du lotissement portent sur une "parcelle de

terrain sise à front de la rue Saint-Martin, cadastrée ou l'ayant été section A nº 965/F Partie d'une contenance d'environ vingt-deux ares trente-deux centiares d'après titre"; que cette dernière contenance paraît être une erreur et, en réalité, viser la contenance de l'un des deux lots seulement, l'autre étant expressément décrit comme ayant une contenance d'environ neuf ares quarante-six centiares, ce qui pour les deux lots ensemble représenterait à peu près les 33 ares mentionnés comme superficie du lotissement dans le permis de lotir;

Considérant qu'il s'en déduit que le terrain cadastré 979p ne fait partie ni du lotissement ni de la zone d'extension du lotissement; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de "l'excès de pouvoir, par la violation des articles 41, 52 et 204 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme,
en ce que le permis litigieux a été octroyé par l'autorité de recours sur base de plans modifiés de manière substantielle, en l'occurrence, l'implantation du bâtiment ainsi que l'aménagement des circulations et parcages, de sorte que les deux accès initiaux, par la rue Saint-Martin, ont été remplacés par un accès unique, par la rue V. Libert;
que ni le Collège des bourgmestre et échevins, ni les requérants, en l'absence de nouvelle enquête publique n'ont pu s'exprimer sur cette nouvelle mouture du projet qui emporte des répercussions notoirement différentes en ce qui concerne les flux de circulation et les manoeu(vres) d'entrée et de sortie dans la grande surface;
alors que c'est sur le dossier soumis à l'autorité de premier ressort, en ce compris les plans initiaux introduits, que l'autorité de recours doit statuer, sous peine d'énerver la compétence du Collège des bourgmestre et échevins ainsi que l'effet utile de l'enquête publique;
que l'autorité de recours ne peut délivrer un permis, même par le biais de conditions, sur base d'un dossier à ce point différent de celui sur base duquel le Collège échevinal s'est prononcé (...);
que dès lors le demandeur devait soumettre au Collège une demande de permis modifiée";

Considérant que la partie adverse répond que les modifications apportées au projet initial "ne présentent pas le caractère substantiel que veulent leur donner les requérants"; qu'elle estime notamment que "les accès initiaux, modifiés, évitent le chemin Saint-Martin et suppriment toute circulation excédentaire sur un chemin communal qui dessert un quartier purement résidentiel" et "qu'en délivrant le permis comportant notamment la condition d'installer le bâtiment entièrement sur la parcelle

979p, non soumise à permis de lotir, la Députation permanente a précisément évité l'irrégularité dont se plaignaient les requérants" et a répondu à l'avis conditionnel émis par le fonctionnaire délégué; qu'elle ajoute que "l'organisation d'une nouvelle enquête n'aurait rien apporté au litige quand on sait que les opposants contestent le principe même d'une implantation commerciale dans un quartier considéré par eux comme étant à vocation exclusivement résidentielle";

Considérant que les requérants répliquent que "les modifications ne sont pas dérisoires", qu'"au-delà de l'implantation du bâtiment et des modifications aux façades et aux matériaux qui ne sont sans doute pas substantielles, les plans nouveaux procèdent à un réaménagement total des abords, des accès et du parcage", qui ne se réduit pas à une modification du débouché de l'accès sur une voirie plutôt que sur une autre et que "ce volet du projet est capital dans la mesure où, précisément, les craintes des riverains qui ont conduit ceux-ci à contester le principe même du projet à cet endroit, sont essentiellement fondées sur les problèmes de circulation, d'accès, de situation et de configuration des parkings nécessairement bruyants et fréquentés"; qu'ils ajoutent que le fonctionnaire délégué, dans son second avis, "ne s'y est pas trompé et était conscient de l'importance de ce réaménagement" et estimait que ce nouvel aménagement devait faire l'objet d'une demande nouvelle; qu'ils rappellent que le fonctionnaire délégué a demandé que soit proposé "un nouveau plan d'aménagement des abords comprenant la réalisation des emplacements de parcage en nombre suffisant ainsi que la redéfinition des accès", et estiment qu'"en présentant une toute nouvelle conception de l'aménagement des abords, les plans nouveaux vont au-delà des conditions proposées par le fonctionnaire délégué";

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins est, en vertu de l'article 41 du CWATUPa, l'autorité compétente pour se prononcer sur les demandes de permis de bâtir; qu'il s'ensuit que les recours prévus par l'article 52 du même Code doivent être examinés sur la base du dossier soumis à l'appréciation de l'autorité communale et non sur celle de plans nouveaux; que, toutefois, des modifications peuvent être apportées à un projet au cours de la procédure d'examen d'une demande de permis, pour autant que le projet ainsi modifié ne diffère pas substantiellement de celui soumis au collège des bourgmestre et échevins et réponde à des avis ou objections émis au cours de la procédure;

Considérant, en l'espèce, que les plans de construction initiaux étaient entachés d'une erreur à savoir que le projet empiétait sur le terrain voisin; que, selon ces plans, le projet empiétait pour partie sur une zone soumise aux prescriptions

urbanistiques du lotissement LAMBERT; que dès lors que l'autre partie du terrain, soit la parcelle cadastrée section A, n° 979p, était située en dehors du périmètre du lotissement dûment autorisé, le projet devait être soumis à l'avis conforme du fonctionnaire délégué en application de l'article 42 du CWATUPa;

Considérant que, compte tenu de l'erreur affectant les plans initiaux, l'avis du fonctionnaire délégué donné le 7 février 1995 ne pouvait qu'être défavorable; que la circonstance que cet avis comportait lui-même une erreur, en ce qu'il estimait que, pour la parcelle cadastrée section A, n° 979p, une demande de modification préalable des prescriptions et du plan de lotissement devrait être sollicitée et autorisée avant toute demande de permis de bâtir, ne change rien au fait que la demande, telle qu'elle lui était présentée, devait être refusée; que l'erreur commise par le demandeur de permis a donc nécessairement conduit le fonctionnaire délégué à émettre un avis défavorable sur la demande de sorte que le collège des bourgmestre et échevins ne pouvait que refuser le permis;

Considérant que, dans son second avis du 12 avril 1995 qui annule et remplace le premier, le fonctionnaire délégué considère que le projet peut être admis pour autant qu'il soit implanté exclusivement sur la parcelle cadastrée section A, n° 979p et moyennant le respect de certaines conditions; qu'il estime, par ailleurs, que des plans modifiés doivent être déposés en ce qui concerne l'aménagement des abords;

Considérant que les plans modifiés déposés devant la députation permanente sont conformes aux conditions formulées par le fonctionnaire délégué (en ce qui concerne le glissement de l'implantation du bâtiment, le parement des façades, le rehaussement du volume à deux versants et la suppression d'un des accès et d'une partie des emplacements de parcage); que ces modifications sont sans incidence sur la nature, la superficie et la destination du bâtiment projeté;

Considérant que la principale de ces modifications a trait au glissement de l'implantation opéré afin de réparer une erreur affectant les plans initiaux qui situaient le projet en partie sur le terrain voisin, en zone de lotissement dûment autorisé; qu'en l'occurrence, une telle modification ne porte pas sur un élément essentiel du projet; qu'il en est de même de la suppression de quinze places de parking, de la suppression des accès au chemin Saint-Martin - ces accès ayant été critiqués lors de l'enquête publique - et de l'aménagement d'un seul accès par la rue Victor Libert, ces modifications étant d'une importance secondaire par rapport au projet initial;

Considérant que ces modifications ne peuvent dès lors être qualifiées de substantielles et ne sont pas constitutives d'un nouveau projet devant, conformément à l'article 41 du CWATUPa, être soumis à nouveau au collège des bourgmestre et échevins; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de "l'excès de pouvoir, par la violation des articles 1, 2, 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 53, paragraphe 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme"; qu'ils reprochent à la décision attaquée de ne comporter aucune motivation en ce qui concerne le revirement d'attitude sur l'interprétation du permis de lotir alors que "la motivation doit être d'autant plus sérieuse qu'il semble qu'il y ait une ambiguïté quant à l'existence ou non d'un lotissement couvrant en partie la parcelle qui fait l'objet de la demande";

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué "reprend dans son intégralité l'avis de la Commune et celui du fonctionnaire délégué qui atteste que la parcelle 979 n'affecte pas le lotissement qui doit être respecté" et que "les «attendus» rencontrent les observations émises au cours de l'enquête publique, autant que l'intérêt général (voir la confirmation des six points relevés par le fonctionnaire délégué et les conditions «a à d», p. 5 et 6 de l'acte)";

Considérant que les requérants répliquent que le second avis du fonctionnaire délégué n'est pas motivé en ce qui concerne son revirement d'attitude, en sorte que la référence à cet avis ne constitue pas une motivation adéquate; qu'ils ajoutent que les tiers ne connaissent pas "les «arguments développés par le Conseil du demandeur», sans doute très objectifs, qui ont fondé l'avis favorable nouveau du collège des bourgmestre et échevins";

Considérant que le préambule de l'acte attaqué reproduit :

- l'avis favorable du collège des bourgmestre et échevins du 12 décembre 1994, dont il ressort que deux avis contradictoires ont été par le passé émis par l'administration de l'urbanisme concernant l'existence d'un lotissement sur la parcelle litigieuse (l'un émis le 6 décembre 1991 à l'occasion d'une demande de permis de bâtir introduite par les établissements HANIN, et l'autre formulé le 25 août 1992 en réponse à une lettre de réclamation);

- le premier avis défavorable du fonctionnaire délégué sur la demande de permis qui estimait que le plan du lotissement LAMBERT, "en ce qui concerne une majorité du terrain à front de la rue V. Libert, attribue une destination de zone d'extension future destinée au lotissement";

- le second avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué qui estime que la parcelle cadastrée section A, n° 979p n'est pas soumise aux prescriptions du permis de lotir LAMBERT;

Considérant que la députation permanente déclare faire siennes les remarques émises par le fonctionnaire délégué dans son second avis; que l'acte attaqué fait donc clairement apparaître l'existence d'une contradiction entre les avis successifs du fonctionnaire délégué; que cette contradiction porte essentiellement sur le point de savoir si la zone d'extension figurant sur le plan en dehors du périmètre du lotissement dûment autorisé, et donc la parcelle cadastrée section A, n° 979p, est soumise aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir; que, comme il a été démontré lors de l'examen du premier moyen, les deux avis émis le 25 août 1992 et le 7 février 1995 procèdent d'une interprétation erronée du permis de lotir et n'expriment pas, sur ce point, une opinion du fonctionnaire délégué fondée sur un pouvoir d'appréciation; que ces deux avis apparaissent comme le résultat d'une erreur de droit en sorte que l'avis du fonctionnaire délégué du 12 avril 1995 ne peut être considéré comme un revirement d'attitude exigeant de sa part une motivation particulière; que, dès lors, en reproduisant le second avis du fonctionnaire délégué, et en déclarant faire siennes les remarques du fonctionnaire délégué, l'acte attaqué est adéquatement motivé; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 272,68 euros, sont mis à charge des requérants à concurrence de 136,34 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le quatorze mai deux mille deux par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.